

Stadt Wittmund

Bebauungsplan Nr. 6.1/B 6/4 "Berliner-, Schul- und Brandenburger Straße"

Beschleunigtes Verfahren als Bebauungsplan
der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

M. 1 : 1.000

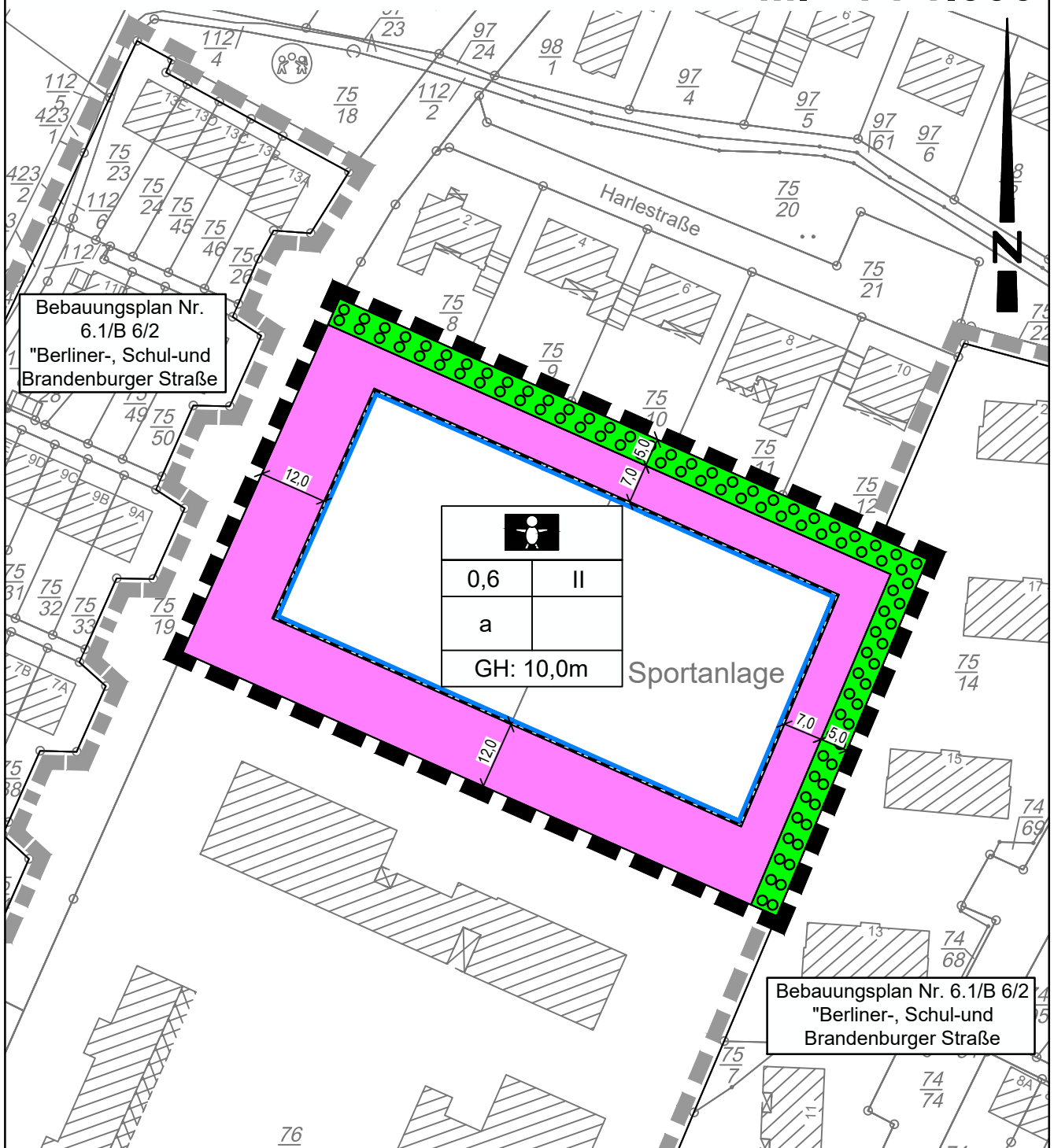
Stadt Wittmund

Bebauungsplan Nr. 6.1/B 6/4

"Berliner-, Schul- und Brandenburger Straße"

Beschleunigtes Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

M. 1 : 1.000



Bebauungsplan Nr. 6.1/B 6/2
"Berliner-, Schul- und Brandenburger Straße"

Bebauungsplan Nr. 6.1/B 6/2
"Berliner-, Schul- und Brandenburger Straße"

Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen

1. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a abweichende Bauweise

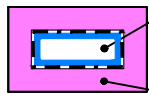


Baugrenze

2. Maß der baulichen Nutzung

GH: 10,0m Gebäudehöhe als Höchstmaß

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß



überbaubare Grundstücksflächen

nicht überbaubare Grundstücksflächen

3. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen



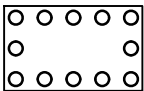
Fläche für den Gemeinbedarf
Zweckbestimmung: Kindergarten

4. Grünflächen



Private Grünfläche

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
des Bebauungsplanes



Grenze benachbarter Bebauungspläne

Textliche Festsetzungen

1. Fläche für den Gemeinbedarf „Kindergarten“

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf „Kindergarten“ sind den Zwecken dienende Gebäude, Einrichtungen und Anlagen zulässig.

2. Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO

- 2.1 Die Höhen der Oberkanten der Fertigfußböden müssen mindestens Normalhöhenull (NHN) 1,0 m einhalten, dies gilt auch für die Oberkanten Verkehrsflächen.
- 2.2 Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen Oberkante Fahrbahnmitte der Schulstraße und der oberen Kante des Gebäudes, gemessen in Fassadenmitte. Die Gebäudehöhe darf nur durch untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen, Aufzüge, ...) überschritten werden.

3. Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO

In der abweichenden Bauweise können Gebäude ohne Längenbeschränkung errichtet werden, der seitliche Grenzabstand bestimmt sich nach den Baugrenzen bzw. nach Landesrecht (NBauO).

4. Stellplätze gemäß § 12 BauNVO

Die erforderlichen Stellplätze und Verkehrsflächen sind innerhalb der Gemeinbedarfsfläche anzulegen, ihre Erschließung erfolgt über die Schulstraße.

5. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 25a BauGB

- 5.1 Die gekennzeichnete Pflanzfläche sind vollflächig mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es sind folgende Pflanzqualitäten zu verwenden: Strauch 2xv 80/100.
- 5.2 Innerhalb der gekennzeichneten Pflanzfläche ist ein 1,5 m hoher Erdwall anzulegen. Zaunanlagen zur Abgrenzung sind innerhalb der Pflanzfläche zulässig.
- 5.3 Es sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden.

Hinweise

1. Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

2. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises sowie oder der Ostfriesischen Landschaft, Hafestraße 11, 26603 Aurich unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter oder der Unternehmer der Arbeiten. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nds. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3. Altlasten

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

4. Überdeckung von Bebauungsplänen

Der Bebauungsplan Nr. 6.1/B 6/4 „Berliner-, Schul- und Brandenburger Straße“ überlagert einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 6.1/B 6.

Der überlagerte Teilbereich tritt nach der Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 6.6/B 39/4 „Berliner-, Schul- und Brandenburger Straße“ außer Kraft.